



## CNAFC CONSOMMATEURS

Entraide et vie quotidienne des familles  
Informier - Conseiller – Concilier

### Copropriété Les honoraires de syndic : des charges inacceptables ?.

#### Pourquoi cette fiche.

Près de la moitié des familles françaises sont copropriétaires, et la gestion des immeubles est assurée par des syndicats de copropriété. Les charges augmentent régulièrement. Certaines sont dues à des causes générales (prix de l'énergie, etc.) ; d'autres relèvent des rapports entre la copropriété et le syndic, (honoraires définis par le contrat de syndic).

Les copropriétaires, les associations représentatives, l'Administration, ont constaté que les honoraires des syndicats augmentent de façon jugée importante.

L'évolution de ces derniers a motivé la saisine du **Conseil National de la Consommation**, qui a conclu par un Rapport et un **Avis** définissant la liste des charges relevant de la « gestion courante ».

Le Secrétaire d'Etat chargé de la Consommation et du Tourisme a rappelé qu'il demandait que ce texte soit appliqué dans un délai de 6 mois, et l'Avis fixe la date à laquelle l'Administration fera le point, pour éventuellement donner une base réglementaire à ces principes (Arrêté de prix).

#### Les familles copropriétaires doivent être vigilantes et réactives.

Les AG vont incessamment se réunir. Il appartient à chaque copropriétaire de contrôler les documents qui lui sont transmis et les informations tarifaires entrant dans la « gestion courante » et dans les « prestations particulières » pour éviter que ne figure dans celles-ci des prestations relevant de l'autre.

En cas d'impossibilité d'accord, la DDCCRF peut être avisée.

#### Un Avis du CNC qui fixe une liste, et un délai de mise en oeuvre.

L'Avis et son annexe (liste des points de « gestion courante ») figurent ci-dessous <sup>(1)</sup>.

***Les copropriétaires doivent s'y référer, et ne pas hésiter à informer la DDCCRF de leur département des points d'application.***

<sup>1</sup> Adresse URL : <http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation/avis/avis2007.htm>

### Confédération Nationale des Associations Familiales Catholiques

Mouvement reconnu d'utilité publique

Agréée comme Organisation Nationale de Consommateurs depuis un arrêté ministériel du 9 octobre 1987  
28 Place Saint-Georges, 75009 PARIS - Tél : 01 48 78 81 61 - Fax : 01 48 78 07 35 - E-mail : [cnafc-conso@afc-france.org](mailto:cnafc-conso@afc-france.org)  
Informations consommateurs : 01 48 78 81 11 - <http://conso.afc-france.org>

27 septembre 2007

**AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION RELATIF A  
«L'AMELIORATION DE LA TRANSPARENCE TARIFAIRE DES PRESTATIONS DES  
SYNDICS DE COPROPRIETE »  
NORECEC0767160 V**

[http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation/avis/2007/avis\\_syndic\\_270907.pdf](http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation/avis/2007/avis_syndic_270907.pdf)

-----

Le bureau du Conseil National de la Consommation a donné mandat à un groupe de travail pour réfléchir aux moyens d'améliorer l'information des consommateurs sur la nature et les modalités de tarification des prestations fournies par les syndicats de copropriété.

Cet exercice s'inscrit dans la lignée des travaux menés par la Commission des clauses abusives qui avait, en janvier 1996, adopté une recommandation relative notamment au caractère abusif de certaines clauses introduites dans les contrats proposés par les syndicats et à la restriction de la notion de gestion courante par l'accumulation de prestations particulières ou diverses. Un avis du Conseil national de la consommation avait été également adopté le 18 février 1997 par les deux collèges professionnel et consommateur et proposait notamment une répartition des tâches entre la gestion courante et les prestations particulières. Cet avis n'a pas reçu les suites espérées.

En effet, la situation actuelle voit persister un manque de lisibilité des contrats de syndicats, notamment en ce qui concerne les honoraires dus. Cela limite la comparabilité des offres et, partant, la concurrence entre les cabinets, dans un contexte où, depuis l'ordonnance du 1er décembre 1986, les honoraires des syndicats sont fixés librement dans le cadre d'une négociation avec les copropriétaires.

Le choix d'un syndic est très largement basé sur les informations contenues dans la proposition de contrat qu'il soumet à l'assemblée générale des copropriétaires. En l'absence de normalisation de ce document, la nature et la présentation des informations qu'il contient varient considérablement d'un cabinet à l'autre, ce qui rend difficile la comparaison des prix et des prestations offertes.

L'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 a introduit une distinction entre prestations dites « de gestion courante » et prestations particulières. De fait, la quasi totalité des cabinets de syndicats distingue dans ses contrats la rémunération de ces deux catégories de prestations, les premières faisant généralement l'objet d'un forfait annuel, les secondes d'une facturation séparée sous des formes diverses (à la tâche, à la vacation etc.). Au fil du temps, l'absence de définition réglementaire de la notion de gestion courante a permis aux syndicats de réviser, souvent à la baisse, le périmètre des prestations facturées dans le cadre du forfait, au bénéfice des modes de facturation séparée. Cette pratique affecte très sensiblement la prévisibilité des honoraires que les copropriétaires doivent acquitter.

Sur la base de ce constat partagé, les deux collèges se sont entendus sur les points suivants :

1. la contrepartie de la liberté tarifaire dont jouissent les syndicats est une information préalable, claire et détaillée des copropriétaires sur le contenu des contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires ; en particulier doivent être distinguées dans les contrats les prestations relevant de la gestion courante des autres prestations qualifiées de variables ;
2. une liste de prestations fournies par les syndicats dans toutes les copropriétés a été établie par le groupe de travail. Cette liste de prestations est récapitulée sous forme du tableau présenté en annexe ;
3. Dans la pratique, toutes les prestations mentionnées dans ce tableau, pour autant qu'elles soient applicables à la copropriété concernée, correspondent à la gestion courante et doivent à ce titre être facturées par le syndic dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé ;

4. Pour les prestations non identifiables dans le cadre d'un forfait annuel (intervention en cas de sinistre, convocation d'une assemblée générale extraordinaire etc.), qui ne figurent pas dans ce tableau, le syndic est fondé à les facturer séparément en fixant pour chacune un prix unitaire dans son contrat sauf impossibilité manifeste ;

5. l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que « Le syndic détient les archives du syndicat ». Il choisit d'assurer cette détention, sous sa responsabilité, selon le mode qui lui semble le plus approprié dans le cadre de la gestion de son cabinet..

Le Conseil national de la consommation recommande que la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes fasse un bilan de l'application du présent avis d'ici le 31 décembre 2008).

Si ce bilan était négatif, un arrêté de publicité des prix devra être pris par le ministre chargé de la consommation, sur la base des recommandations du présent avis.

**Annexe** (reprise du tableau lié à l'Avis)

[http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation/avis/2007/annexe\\_syndic270907.pdf](http://www.minefi.gouv.fr/conseilnationalconsommation/avis/2007/annexe_syndic270907.pdf)

## **LISTE DES PRESTATIONS DE GESTION COURANTE ISSUE DU GROUPE DE TRAVAIL DU CNC**

### **Prestations invariables**

#### **I ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

I-1 **Elaboration et envoi de la convocation**, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions (\*)

I-2 **Réunion du Conseil Syndical précédent l'assemblée générale** – Objet de la réunion

I-2-1 Etablissement de l'ordre du jour

I-2-1 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat

I-3 **Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables** et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965

I-3 **Tenue de l'Assemblée Générale**

I-3-1 Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs

I-3-2 Tenue du registre des procès-verbaux

I-3-3 Procès-verbal : rédaction du procès-verbal lorsque le syndic est élu secrétaire

I-3-4 Envoi et notification du procès-verbal (\*)

I-3-5 Affichage dans les parties communes de la copropriété d'un procès-verbal abrégé mentionnant les résolutions relatives à l'entretien de la copropriété et aux travaux

I-3-6 Présence du syndic ou de son représentant suivant les horaires définis dans le contrat.

#### **II COMPTABILITE GENERALE DE LA COPROPRIETE**

II-1 **Etablissement du compte de gestion générale** et des annexes conformément au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires

II-1-1 Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur

II-1-2 Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical

## II-2 **Compte Copropriétaire**

II-2-1 Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires

II-2-2 Tenue des comptes des copropriétaires

II-2-3 Appel des provisions sur budget prévisionnel (\*)

II-2-4 Imputations des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic

## II-3 **Compte Fournisseurs – Factures**

II-3-1 Vérification et paiement des factures

II-4 **Remise, au syndic successeur**, de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

II-5 **Compte bancaire séparé** ou le cas échéant compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété).

## III **ADMINISTRATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### III-1 **archives du syndicat**

III-1-1 détention (divergence de position entre les consommateurs et les professionnels) :

- position des consommateurs : « Conservation et mise à disposition des archives du syndicat. »

- Position des professionnels : « Détention, conservation des archives « non dormantes » selon la recommandation n° 20 de la CRC »

III-1-2 Transmission des archives au syndic successeur.

III-1-3 Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur.

### III-2 **Conseil Syndical – Obligations administratives**

III-2-1 Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat. (\*)

III-2-2 Recueil des avis écrits du Conseil Syndical lorsque sa consultation est obligatoire

### III-3 **Entretien et maintenance**

III-3-1 Visite(s) de la copropriété dans les conditions définies au contrat (nombre et modalités)

III-3-2 Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel.

III-3-3 Gestion des diagnostics/dossiers obligatoires.

III-3-4 Carnet d'entretien : établissement, mise à jour pour les informations mentionnées aux articles 3 et 4 du décret n° 2001-477 du 30/05/2001

III-3-5 Appels d'offre, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

III-3-6 Gestion des travaux d'entretien et de maintenance.

## IV **ASSURANCES**

IV-1 **Souscription des polices d'assurance** au nom du syndicat.

IV-2 **Déclaration des sinistres concernant les parties communes** et/ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes

IV-3 **Règlement des indemnités aux bénéficiaires**

## V GESTION DU PERSONNEL

V-1 **Recherche et entretien préalable** (les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris)\*\*.

V-2 Etablissement du **contrat de travail** et, le cas échéant, de ses avenants\*\*

V-3 **Paiement du salaire** et de toute indemnité, prime... due au salarié\*\*

V-4 **Tenue du livre des salaires** et édition des bulletins de paie\*\*.

V-5 **Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.**\*\*

V-6 **Attestations et déclarations obligatoires** \*\*

V-7 **Gestion des remplacements** pendant les congés, arrêts-maladie et maternité.\*\*

V-8 **Mise en place du DUERSST** et mise à jour. (\*\*)

V-9 **Gestion de la formation** du personnel du syndicat.\*\*

## VI DIVERS

VI-1 **Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat**

---

(\*) Les professionnels ont souligné que ces prestations devaient s'entendre hors frais de tirages, d'affranchissements et d'acheminements.

(\*\*) Prestations effectuées de façon habituelle si présence de personnel du syndicat des copropriétaires.